

Aan: De gemeenteraad
Van: Het college van burgemeester en wethouders
Datum: 27 maart 2024
Zaaknummer: 0000787156
Onderwerp: Beantwoording raadsragen Art. 31 RvO - GL PvdA
Ingekomen brief ID 154 Verzoek heroverwegen realisatie plan Westpoort

Aanleiding

Op 20 maart 2024 heeft het college schriftelijke vragen Art. 31 RvO ontvangen van de raadsleden Van Eijk en Ajouaau van de fractie GroenLinks-PvdA over het heroverwegen van de realisatie van plan Westpoort. In dit collegebericht staan de antwoorden op deze vragen.

Toelichting van de vragensteller(s)

Op 19 februari 2024 heeft architect A. Breed uit Heerhugowaard per brief een verzoek tot heroverweging van het voorlopige besluit om op de locatie Westpoort een woningbouwplan te realiseren met 471 woningen gedaan aan gemeenteraad en college van B&W.

Het verzoek tot heroverweging is ons inziens degelijk onderbouwd en werkt een eerder aan de toenmalige gemeente Heerhugowaard voorgelegd bouwconcept "Piramidestad" nader uit, toegespitst op de bouwlocatie Westpoort.

Wij herkennen in dit verzoek aan de gemeenteraad om het voorlopige woningbouwproject op de locatie Westpoort te heroverwegen een kans om een groot aantal sociale huur en betaalbare koopwoningen vanaf € 141.000.- (studio) tot € 231.200.- (4-kamerwoningen) op deze plek te realiseren. De gemeente Dijk en Waard zou daarmee bijdragen aan versnelling van woningbouwproductie in dit segment, waarin veel vraag is.

In de huidige plannen op de locatie Westpoort van de gemeente zijn de bouw van 467 woningen. (110 sociale huur-, 50 middeldure huur-, 33 koop- met een VON-prijs lager dan €274.000, 71 koop-, prijs VON van €274.000 tot €390.000 en 203 koopwoningen met een prijs VON hoger dan €390.000, respectievelijk 23,6%, 10,7%, 7,1% 15,2%, 43,5%).

Daarmee voldoet dit project niet aan door de gemeenteraad gestelde kaders dat meer dan 30% van de te realiseren woningen in de categorie sociale huur dient te vallen. Daarnaast voldoet het project niet aan de door de landelijke overheid gestelde kader dat 70% van de te realiseren woningen tot de categorie "betaalbaar" (minder dan 30% duurder dan €390.000 VON) moet behoren.

De in de brief van de architect aan de leden van de gemeenteraad genoemde aantallen woningen in het project Piramidestad op de locatie Westpoort voorziet:

1. een groter aantal te realiseren woningen 1500 in plaats van 467;
2. minder ruimtebeslag en meer collectieve ruimte en mogelijkheden voor voorzieningen;
3. mogelijkheden voor een meer gevarieerde invulling van het woningbouwprogramma;
4. meer mogelijkheden tot verhoging van de aantallen en percentages woningen in de categorie "sociale huur".

In het Noord Hollands Dagblad is op 22 februari 2024 een artikel over dit verzoek van architect A. Breed aan de Gemeenteraad en het college verschenen. Een woordvoerder van de gemeente Dijk en Waard geeft aan dat "het college pas volgende week met een reactie kan komen."

Op 5 maart 2024 is op de regiopagina 3 de reactie van het college op de vragen van de Alkmaarse Courant afgedrukt die er samengevat op neerkomen dat:

- Het college het huidige woningbouwproject wil ongewijzigd wil doorzetten aangezien het vooral gaat om grondgebonden woningen, dus om huizen met een tuin;
- De plannen enkele jaren geleden al zijn ingediend bij het Rijk om in aanmerking te komen voor een Woningbouwimpuls-subsidie. Deze is voor een totaal van €4,6 miljoen ook toegekend;
- Het college geen onjuiste verwachtingen wil wekken richting de architect;
- Het stedenbouwkundig verkavelingsplan uitgewerkt wordt;
- In de loop van dit jaar hierover besluitvorming zal plaatsvinden.

Beantwoording

Het college beantwoordt de gestelde vragen als volgt.

Inleiding

De schriftelijke vragen van GroenLinks – PvdA gaan over Westpoort. Westpoort is onderdeel van een zone die loopt van De Frans via het Stationskwartier, de Gildestraat en Vaanpark naar Westpoort en Urban Connection, waarin nu en in de komende jaren bij elkaar opgeteld ca. 4.000 woningen worden gerealiseerd. Een flink deel hiervan wordt gerealiseerd in het betaalbare segment en 30% van de woningen zijn sociale huurwoningen.

In de huidige planopzet van Westpoort, waaraan middels een zorgvuldig planproces vanaf 2020 wordt gewerkt, zijn naast appartementen ook grondgebonden woningen opgenomen en ook hier wordt de door het college beoogde 30% sociale huur gerealiseerd.

Vraag 1

Welke knelpunten en welke belemmeringen, anders dan het mislopen van de Woningbouwimpuls-subsidie ziet het college van B&W gemeente Dijk en Waard bij het gehoor geven, door de gemeenteraad, aan het verzoek het woningbouwproject Westpoort te heroverwegen waardoor het eerder ingediende plan met 1500 betaalbare koopwoningen op deze plek mogelijk wordt?

Antwoord van het college

Beoordeling van het Piramide-concept

De aanleiding van GroenLinks – PvdA om het college te verzoeken het plan voor Westpoort te heroverwegen is gebaseerd op het meerdere malen door architect A. Breed naar voren gebrachte concept-studie van meer dan 10 jaar geleden. Het college is van mening dat dit een futuristisch planconcept betreft, waarbij het ontbreekt een degelijke onderbouwing van dit planconcept, o.a. op het gebied van financiële haalbaarheid, ontwikkelmogelijkheden, afzetbaarheid, parkeernormen, behoefte aan voorzieningen, etc. Er is geen ontwikkelaar betrokken geweest bij de totstandkoming van het Piramide-concept. Normaliter is een ontwikkelaar opdrachtgever van een architect en wordt deze na een marktverkenning met een programma van eisen aan het werk gezet. Zo is vaak een belangrijke voorwaarde van gebiedsontwikkeling de faseerbaarheid van een plan. Ogenscheinlijk is faseerbaarheid bij dit plan niet of slechts in beperkte mate mogelijk. Ook bestaat het planconcept qua woningprogramma volledig uit appartementen. Die worden al in grote aantallen in het Stationskwartier en De Frans gerealiseerd. Versnippering van het aanbod leidt tot het risico van planuitval. En Westpoort biedt nu juist de kans om een substantieel deel van het woningbouwprogramma als grondgebonden woningen te realiseren.

Gevolgen van een heroverweging

Een heroverweging van de ontwikkeling van Westpoort zou betekenen dat er veel tijd en geld verloren gaat. Er is immers vanaf 2020 een zorgvuldig planproces doorlopen met participatie van inwoners, ondernemers en raadsleden. Dat zou teniet worden gedaan.

Er is op basis van dit planproces een aantal producten opgesteld zoals Kansenskaarten en een Ruimtelijk Programmatische Verkenning. Tijdens dat proces zijn diverse onderzoeken gedaan (mobiliteit, bodem, geluid, etc.), die voor een groot deel opnieuw zouden moeten worden uitgevoerd. Er is een concept-stedenbouwkundig plan en een concept-grondexploitatie opgesteld. Voor Westpoort is inmiddels gestart met het opstellen van een omgevingsplan, inclusief alle daarvoor benodigde aanvullende onderzoeken. De besluitvorming over het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie (gepland voor medio 2024) is in voorbereiding. De besluitvorming over het omgevingsplan volgt eind 2024-begin 2025.

Afspraken met BPD

Deze voorgenoemde onderzoeken en producten zijn in nauw overleg met samenwerkingspartner BPD opgesteld. Deze samenwerking tussen gemeente en BPD is vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en BPD voor de gebiedsontwikkeling van Westpoort-De Scheg. Uitgangspunt hiervoor zijn het woningbouwprogramma en de planning die in de WBI-beschikking zijn opgenomen en welke door de gemeenteraad zijn bekrachtigd. BPD heeft haar beslissingen in het planproces voor Vaanpark (nieuwe naam i.p.v. De Scheg) gebaseerd op het gevoerde planproces en de hieruit voortgekomen producten. Keuze voor een heroverweging betekent een schending van de in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegde afspraken. Daarbij is de WBI-subsidie van €4,6 miljoen een belangrijk aspect. Er is sprake van een aanzienlijk risico dat deze subsidie moet worden terugbetaald bij een keuze voor een heroverweging van de huidige plannen voor Westpoort, aangezien niet langer kan worden voldaan aan de planning voor Westpoort.

Vraag 2

Realiseert het college zich dat bij uitvoering van het Piramide-concept een groter aantal huishoudens gebruik kan maken van het grotere oppervlakte collectieve buitenruimte die vrij komt om park, bos, sportterreinen en verkeersvrije ontmoetingsruimte in te richten, waardoor kinderen weer veilig buiten kunnen spelen.

Antwoord van het college

Zoals bij de beantwoording van vraag 1 is genoemd ontbreekt het aan onderbouwing van deze aspecten van het Piramide-concept. Er zijn bij het college grote twijfels over de uitvoerbaarheid van dit concept.

Daarbij komt dat in het stedenbouwkundig plan, dat door de gemeente in nauwe samenwerking met partner BPD is opgesteld, ook verkeersvrije openbare buitenruimte wordt gerealiseerd. Hier kan ontmoeting op een laagdrempelige manier plaatsvinden.

Vraag 3

Welk mogelijkheden ziet het college van B&W om in Dijk en Waard innovatieve woningbouw, met grote aantallen sociale huur- en goedkope koopwoningen, veel collectieve binnen- en buitenruimte te realiseren?

Antwoord van het college

Zoals in de inleiding is gesteld werkt het college samen met haar samenwerkingspartners op tal van locaties aan de ontwikkeling van substantiële aantallen betaalbare huur- en koopwoningen.

Er wordt bij deze plannen veel aandacht besteed aan de inrichting binnen de woongebouwen en van de openbare buitenruimte. Bij gebieds- en locatieontwikkelingen wordt altijd gekeken of innovatie mogelijk en wenselijk is. Hierbij valt onder meer te denken aan modulaire woningen die al op meerdere locaties wordt toegepast. Een goed voorbeeld hiervan is De Klamp in Heerhugowaard.

Desgewenst is het college graag bereid om een sessie te organiseren om de raad bij te praten over alle woningbouwprojecten.

Vraag 4

Wat is er voor nodig om dit tot stand te brengen?

Antwoord van het college

Het college werkt met veel verschillende partners samen aan het verwezenlijken van de woningbouwambities. Daarbij houdt het college zich goed op de hoogte van actuele ontwikkelingen en heeft het oog voor kansen die zich voordoen. Zo zijn er voor verschillende projecten subsidieaanvragen gedaan in het kader van woningbouwversnelling en het realiseren van extra betaalbare woningen.

Bijlagen

-